

Ergebnisniederschrift

Sitzung des Ausschusses Immobilienwirtschaft der IHK für München und Oberbayern, am Montag, 01.10.2024, 16:00 – 18:30 Uhr, Hybridsitzung, Handelskammersaal, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Tagesordnung

	Seite
TOP 1 Begrüßung Andreas Eisele, Vorsitzender	2
TOP 2 Einblicke in die aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft	2
Gewerbeimmobilien	
Dr. Ferdinand Spies Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	
Dr. Jens Christian Laub Nymphenburger Beteiligungs AG	
Wohnungsbestand	
Robert Stellmach (entschuldigt) Vonovia, Geschäftsbereich Süd	
TOP 3 Politische Diskussionsrunde Moderation: Andreas Eisele	4
Jürgen Baumgärtner, MdL, CSU Ursula Sowa, MdL, Bündnis 90/Die Grünen Sabine Gross, MdL, SPD (entschuldigt) Martin Behringer, MdL, Freie Wähler Sebastian Körber, Mitglied FDP Bayern	
TOP 4 Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 Elisabeth Zehetmaier-Krocker IHK für München und Oberbayern	6
TOP 5 Aktuelles aus der IHK Martin Drognitz IHK für München und Oberbayern	6
TOP 6 Verschiedenes Andreas Eisele, Vorsitzender	7



Beginn der Sitzung: 16:03 Uhr
Ende der Sitzung: 18:27 Uhr

Anlagen:
Gesamtpräsentation IHK_Immobilienausschuss 01.10.2024
Entwurf_Gesetzesvorhaben_Immobilien_Fläche

TOP 1 Begrüßung

Andreas Eisele, Vorsitzender des IHK-Ausschusses Immobilienwirtschaft begrüßt alle anwesenden Mitglieder und Gäste (virtuell und persönlich) und stellt die Tagesordnung vor.

TOP 2 Einblicke in die aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Spies (Art-Invest-Real Estate) stellt in einem kurzen Impuls die Herausforderungen für den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland vor.

Als Projektentwickler, Asset Manager und langfristig orientierter Investor sieht er folgende Herausforderungen für den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland:

Zinsen:

Die Bauzinsen sanken seit Jahresbeginn wieder leicht. Trotz der bereits erwarteten Zinssenkungen sind die Bauzinsen bis Juli 2024 wieder leicht gestiegen. Da die aktuellen Zinssenkungen der EZB bereits eingepreist sind, dürften sich die Bauzinsen zunächst seitwärts bewegen. Für Investoren ist der deutsche Büroimmobilienmarkt nicht mehr attraktiv.

Baukosten:

Die Baukosten sind in den letzten Jahren unverhältnismäßig zur Inflation gestiegen, insbesondere für Brandschutzarbeiten sowie Heizungs- und Warmwasseranlagen. Dadurch ist Deutschland im internationalen Vergleich beim Wohnungsbau ein Hochkostenland. Auch Baunebenkosten wie Planungsleistungen, Gutachten etc. treiben die Kosten in die Höhe.

Homeoffice:

Infolge der Corona-Pandemie stieg die Homeofficequote sprunghaft an und bleibt seitdem bei rund 25 %. Gute Lagen sind auf dem Büromarkt weiterhin sehr gefragt,

die Spitzenmieten steigen nach der Coronapandemie wieder stark, dennoch sinkt seither der Flächenumsatz pro Quadratmeter.

ESG – Anforderungen und Auswirkungen:

Die ESG-Anforderungen erfordern hohe Investitionen in die Sanierung von Bestandsgebäuden und steigern auch die Kosten beim Neubau. Zudem wird die Finanzierung durch Nachweispflichten gem. der EU-Taxonomie komplexer. Da bisher nur 1 % des Bestandes saniert ist, werden die ESG-Anforderungen zu einem Kostentreiber für die Bau- und Immobilienbranche.

Förderungen:

Bund und Länder reagieren mit den Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz mit einer übermäßigen Anzahl an Förderprogrammen. Jedoch ist die Förderlandschaft zu intransparent und unübersichtlich, so dass die Suche nach dem richtigen Förderprogramm zur Herausforderung wird. Zusätzlich wird die Inanspruchnahme einer Förderung durch eine zu lange Antragsprüfung seitens der Behörden erschwert.

Fazit:

Die Bau- und Immobilienbranche steht vor einer Reihe an Herausforderungen in den nächsten Jahren, sowohl im Bereich der Finanzierung als auch bei bürokratischen Hürden.

Dr. Jens Christian Laub (Nymphenburger Beteiligungs AG) berichtet als Unternehmer in den Bereichen der Bestandshaltung und der Projektentwicklung im In- und Ausland über die Herausforderung im Wohnungsbau:

Bauverwaltung:

Sowohl durch hohe bürokratische Anforderungen als auch durch langwierige Genehmigungsprozesse in den Baubehörden wird der Wohnungsbau ausgebremst. Infolge werden potente Projektentwickler das Interesse am Wohnungsbau verlieren und Investitionen darin einstellen. Um den Wohnungsbau anzukurbeln schlägt Herr Dr. Laub vor:

- Genehmigungsfiktionen in den Baubehörden auf 50 Tage reduzieren
- Gemeinden sanktionieren, wenn die Bearbeitung von Bebauungsplänen zu lange dauert
- Bürgerbeteiligungsmöglichkeiten reduzieren
- Mehr Baugrundstücke müssen ausgewiesen werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln
- Einführung einer „Sonder Afa“ für den Wohnungsbau
- Bauvorschriften vereinfachen, um Baukosten zu senken

Fazit: Der politische Wille den Bau- und Genehmigungsprozess zu beschleunigen, muss in den Verwaltungen umgesetzt werden. Zu lange Bearbeitungszeiten in den Verwaltungen müssen sanktioniert werden, um einen echten Mehrwert zu schaffen.

TOP 3 Politische Diskussionsrunde

Die wohnungspolitischen Sprecher stellen ihre Maßnahmen- und Lösungsvorschläge vor:

Ursula Sowa, MdL, Bündnis 90 / Die Grünen:

- Akteure (Bauträger und Bauverwaltung) sollten im Allgemeinen nicht gegeneinander ausgespielt werden.
- Zur Beschleunigung der Planungsphase und für die zukünftigen Herausforderungen der Klimatransformation ist der Einsatz von BIM in der Verwaltung unerlässlich. Die Digitalisierung der Bauakte muss beschleunigt werden.
- Damit der Genehmigungsprozess beschleunigt wird, muss zuvor eine „Phase 0“ eingeführt werden. Diese soll genutzt werden, um alle Unklarheiten zwischen Bauträger und Verwaltung zu klären und dadurch den Überprüfungsprozess zu verkürzen.
- Die Anzahl der Förderprogramme ist zu hoch und zu undurchsichtig. Diese sollen vereinfacht und anwendungsfreundlicher werden.

Jürgen Baumgärtner, MdL, CSU.:

- Herr Baumgärtner erläutert, dass das Modernisierungsgesetz (der Bayerischen Bauordnung) einen großen Teil dazu beitragen wird, den Planungs- und Genehmigungsprozess zu vereinfachen und zu beschleunigen.
- Benchmarking: es sollen die Behörden aufgezeigt werden, die am schnellsten die Genehmigungen bearbeiten. So lassen sich die Fiktionen leichter kontrollieren und Konkurrenz belebt die Motivation der Verwaltungsangestellten.
- Um neue Flächen zu gewinnen, müssen unbebaute Grundstücke aus dem Betriebsvermögen herausgenommen werden.
- Die Abschreibung (Afa) muss für die Baubranche erhöht werden.
- Um Baukosten zu reduzieren, sollte eine temporäre Mehrwertsteuersenkung auf Baustoffe eingeführt werden.
- Der Brandschutz ist ein Kostentreiber für den Wohnungsbau, deshalb müssen die Anforderungen in der Bay. Bauordnung reduziert werden.

Sebastian Körber, Mitglied der FDP Bayern:

- Herr Körber führt auf, dass die Verwaltung den Planungs- und Genehmigungsprozess durch zu lange Bearbeitungszeiten und Anforderungen verzögern.
- Freiflächengestaltungsplanung gesetzlich wieder vereinfachen
- Damit der Genehmigungsprozess beschleunigt wird, sollte es bis zur Leistungsphase II (HOAI) einen verpflichteten „Jour fix“ mit der Verwaltung und

dem Bauträger geben, um Unklarheiten frühzeitig zu klären. Die Genehmigung wird dadurch beschleunigt.

- Das Verbandsklagerecht sollte abgeschafft werden, damit bereits genehmigte Projekte nicht wieder angefochten werden können.
- Es müssen die Vorgaben der Baustandards deutlich reduziert werden. Die Anwendung nach „Stand der Technik“ sind oftmals völlig ausreichend.
- Die Eigentumsquote muss erhöht werden, hierzu sind Förderprogramme notwendig.
- Die hohe Regulierung des Mietmarktes muss reduziert und der Markt wieder mehr sich selbst überlassen werden.

Martin Behringer, MdL, Freie Wähler:

- Herr Behringer schlägt ebenfalls Maßnahmen vor, um die Planungs- und Genehmigungsphase zu beschleunigen.
- Die Fristen bei der Aufstellung von B-Plänen müssen beschränkt werden.
- Um den Immobilienmarkt anzukurbeln, müssen die Kaufnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbssteuer, erlassen werden.
- Der Genehmigungsprozess muss digitaler werden, damit die Prozesse schneller vorangetrieben werden.

Diskussionsverlauf:

Aus Sicht der Unternehmer ist der Dienstleistungsgedanke in der Verwaltung oftmals nicht verankert. Der politische Wille, den Genehmigungsprozess zu beschleunigen, wird in vielen Verwaltungen nicht umgesetzt. Aufgrund vieler Auflagen und juristischen Anfechtungsmöglichkeiten beweisen viele Bauverwaltungen wenig Mut praktikable Lösungen zu bewilligen.

Das Aussetzen von Basel IV kann dazu beitragen die Investitionsbereitschaft der Immobilienbranche wieder anzukurbeln. Auch die Entschlackung von Normen beim Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien würde das Bauen wieder attraktiver gestalten. Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes und den technischen Anforderungen ist der Standort München/Bayern für ausländische Investoren unattraktiv geworden. Herr Baumgärtner schlägt aufgrund der Themenvielfalt der Bau- und Immobilienbranche vor, einen Baugipfel im Bayerischen Landtag zu initiieren. Der Vorschlag wird von den Mitgliedern positiv aufgenommen.

Die Einführung des „Gebäudetyps e“ findet großen Anklang in der Wohnimmobilienbranche, denn es wird mit der Reduzierung der Anforderungen mit einem Einsparpotenzial der Baukosten von rund 10-30 % gerechnet. Beispielweise müssen die Anforderungen der Barrierefreiheit reduziert werden, um die Baukosten zu senken. Da in Oberbayern der Wohnraumangel stetig steigt, gewinnt der Standortfaktor Wohnraum immer mehr an Bedeutung. Die Reduzierung der Standards bedeutet aber



auch, dass die Bewohner über die Bedeutung des geringen Baustandards aufgeklärt werden müssen. Herr Behringer bekräftigt, dass vor allem im Brandschutz die Anforderungen verringert werden sollten. Bei weiteren Maßnahmen muss unbedingt die Sicht der Unternehmen bzw. aus der Praxis einbezogen werden.

Die Transformation der Innenstädte führt zu steigenden Leerständen von Einzelhandels- und Bürogebäuden. Eine Flexibilisierung bei der Nachnutzung von Gebäuden, wie z. B. Wohnen in Gewerbegebieten, ist erforderlich, um Leerstände zu minimieren.

TOP 4 Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024

Frau Zehetmaier-Krocker gibt einen Überblick über die oberbayerische Immobilienpreisentwicklung der Branchensegmente Büro, Einzelhandel sowie Produktions-/Lager-/Logistikflächen von 2014–2023. Die Marktdaten können auf Landkreisebene (inklusive ausgewählter Gemeinden) und für die drei kreisfreien Städte (Rosenheim, Ingolstadt und München) erworben werden (siehe Folien 22 - 27 in der beigefügten Präsentation)

TOP 5 Aktuelles aus der IHK

Herr Drognitz stellt aktuellen Themen aus der IHK vor.

IHK -Vollversammlung

Herr Drognitz gibt einen Überblick über die Ergebnisse der IHK-Vollversammlung vom 26.06.2024. Vier wirtschaftspolitische Positionspapiere wurden verabschiedet:

- Gründerinnen stärken
- Schaffung von Wohnraum und energetischen Sanieren
- Umsetzung des AI-Acts
- Wachstum und Finanzierung von Scale-ups in Deutschland

IHK-trade & connect

Einladung zur Veranstaltung IHKtrade & connect am 21. November 2024 in der IHK München.

Übersicht: Regulatorische Vorgaben zum Thema Bau, Immobilien und Fläche

Die IHK hat eine Übersicht erstellt, welche regulatorischen Vorgaben von Landes-, Bundes- und Europäischer Ebene auf Unternehmer der Bau- und Immobilienbranchen in den nächsten Jahren zu kommen werden. Die Übersicht wird zur Ergänzung an die Mitglieder versandt. Nach der Rückmeldefrist wird die Übersicht auf der Homepage veröffentlicht und fortlaufend ergänzt. Ergänzungen und Anmerkungen werden gerne jederzeit entgegengenommen.

Gründungs- und KMU-Finanzierung

Unternehmen berichten, dass sie oft 50-200 verschiedene Fragebögen von Auftraggebern oder Banken mit Nachhaltigkeitsfragen erhalten. Dies bedeutet einen hohen bürokratischen Aufwand. Die IHK engagiert sich für einen schlanken, einfachen Nachhaltigkeitsberichtsstandard für KMU (EU-Voluntary SME Standard).

Bayerisches Ladenschlussgesetz

Die IHK setzte sich dafür ein, dass Entbürokratisierung, Abschaffung von aufwändigen Genehmigungsverfahren vorangetrieben werden.

Erreichte Verbesserungen:

- Acht kommunale und vier unternehmensindividuelle lange Einkaufsnächte ohne Anlassbezug nur über Anmeldung bei der Kommune (bisher ein Eventabend mit Genehmigung)
- Digitale Kleinstsupermärkte als innovative Form der Nahversorgung können 24/6 öffnen, sonntags/feiertags ggf. zeitweise bei Genehmigung durch die Kommune.
- Neue Freiräume beim Warensortiment für Läden in touristischen Gebieten und Ausflugsorten, die auch bisher schon an bis zu 40 Sonn- und Feiertagen im Jahr öffnen dürfen.

Generalsanierung von vier Bahn-Korridoren in Bayern

In Oberbayern ist im Jahr 2027 und in 2028 der Bahn-Korridor München-Rosenheim (55 km) und Rosenheim-Salzburg (85 km) von einer Generalsanierung betroffen und damit die Hauptachse im Italienverkehr über den Brennerpass bzw. die Tauern. Um während der Bauzeit den Wirtschaftsstandort Oberbayern verkehrlich erreichbar zu halten, setzt sich der IHK-Verkehrsausschusses ein, dass es für den Personen- und Güterverkehr ein tragfähiges Verkehrskonzept geben wird.

TOP 6 Verschiedenes

Ankündigung der nächsten Sitzungstermine:

- Exkursion nach Brüssel am 24.03.2025. Ein Save-Date-Termin als auch ein Programm wird frühzeitig versendet.
- Frühjahrsitzung: 28.04.2025
- Herbstsitzung: 20.10.2025

Anschließend beendet Herr Eisele die Sitzung um 18:30 Uhr und es findet ein gemeinsames „Get-together“ statt.



München und
Oberbayern

Andreas Eisele

Andreas Eisele
(Vorsitzender)

E. Zehetmaier-Krocker

Elisabeth Zehetmaier-Krocker
(Referentin Immobilienwirtschaft)